



# Nitelikli İşgücünün Konut Alanı Yerleşimi Tercihi ve Memnuniyeti

## Qualified Labors' Residential Location Choice and Residential Satisfaction

AYŞE NUR ALBAYRAK,<sup>1</sup> TAYFUN SALİHOĞLU,<sup>2</sup> GÜLİZ SALİHOĞLU<sup>2</sup>

### ÖZ

Küresel ekonomik ilişkiler içinde üretim ve hizmet fonksiyonlarının desantralizasyonu kentsel mekânla birlikte konut yer seçimi dinamiklerini de değiştirmektedir. Tek merkezli bir kentte ev-iş yolculuğu ve konut fiyatı ile belirlenen yer seçimi tercihi, desantralizasyon sonucu oluşan çok merkezli bir (metropoliten) kentte karmaşık bir karar mekanizması sonucunda belirlenmektedir. Bu süreçte hanehalkını oluşturan bireylerin tercihleri, işyerlerinin konumu, sosyal-kültürel donatılar ve erişilebilirlik gibi pek çok konu etkili olmaktadır. Özellikle bilim-teknoloji çalışanları, mühendis, mimar, tasarımcı, eğitimci gibi yaratıcı sınıf içinde yer alan nitelikli işgücünün çalışma alanlarının zaman içinde çeper bölgelere kayması, merkezde yaşaması beklenen bu kesimin konut alanı yer seçimi tercihlerinin incelenmesini gündeme getirmektedir. Bu amaçla çalışmada İstanbul Metropoliten Alanının çeperinde çalışan nitelikli işgücünün konut yer seçimi dinamikleri incelenmektedir. Çalışma alanı olan Gebze, İstanbul'dan sanayinin desantralizasyonu sürecinde endüstriyel firmalar için çekici bir lokasyon olmuş ve İstanbul'un hinterlandında önemli bir endüstriyel yerleşim haline gelmiştir. Bugün Gebze'de nitelikli işgücünün yoğun bir şekilde çalışmayı tercih ettiği kamu ve özel Ar-Ge merkezleri, yüksek teknoloji yoğun üretim alanları ve bir üniversite bulunmaktadır. İstanbul'a mekânsal yakınlık ve ulaşım ilişkileri nedeniyle Gebze'de çalışanlar, konut alanı olarak, Gebze'yi ve Kocaeli'nin diğer ilçelerini olduğu gibi İstanbul'un ilçelerini de seçebilmektedirler. Bu bağlamda çalışma, Gebze'de çalışanlara odaklanmakta ve konut alanı yer seçimlerini ve ikamet ettikleri konut alanlarından memnuniyetlerini incelemektedir. Bu dinamikleri anlayabilmek için yarı yapılandırılmış görüşme formu kullanılarak çalışanlara bir anket uygulanmıştır. Anketin bulguları, işgücü niteliği, konut alanından memnuniyet ve konutun bulunduğu bölge açısından anlamlı farklılıklar olduğunu göstermektedir.

**Anahtar sözcükler:** Gebze; İstanbul; Kocaeli; konut yer seçimi, memnuniyet; nitelikli işgücü.

### ABSTRACT

Decentralization of production and services in a global economy changes the dynamics of urban space as well as housing location choices of households. While the choice of housing is shaped by the house prices and travel behavior of households in a mono-centered city, it is determined by a complex decision mechanism in a poly-centered (metropolitan) city which is shaped by the decentralization of industries. Preferences of individuals, location of job(s), amenities, social and cultural facilities and accessibility options are the main components of this complex process of housing location. The shift of the working areas of the qualified workforce within the creative class (such as science-technology workers, engineers, architects, designers, educators) from urban center to the periphery over time, raises the examination of the housing location choices of creatives. For this purpose, the dynamics of housing location selection of the qualified workforce working in the periphery of the Istanbul Metropolitan Area are examined in this study. Gebze as a huge warehouse for the jobs and employees has been an attractive location for industrial companies in the process of decentralization of industry from Istanbul and has become an important industrial settlement in the hinterland of Istanbul. Creative jobs such as public and private R & D centers, technology intensive production zones and a university where the qualified workforce chooses to work intensively are established in Gebze. Due to the spatial proximity and transportation possibilities to Istanbul which are getting stronger by the regional transportation projects, employees in Gebze have a wide range of housing possibilities. They can choose the districts of Gebze and other districts of Kocaeli as well as the districts of Istanbul. In this context, the study focuses on the employees in Gebze and examines their residential location choices and residential satisfaction. In order to understand these dynamics, a questionnaire was applied to the employees working in Gebze by using semi-structured interview form. The findings of the questionnaire show that there are significant differences in terms of labor force quality and satisfaction between employees living in different housing areas.

**Keywords:** Gebze; Istanbul; Kocaeli; housing location; satisfaction; qualified labor.

<sup>1</sup>Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Çanakkale

<sup>2</sup>Gebze Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Kocaeli

**Başvuru tarihi: 11 Haziran 2018 - Kabul tarihi: 12 Aralık 2018**

**İletişim:** Ayşe Nur ALBAYRAK. e-posta: nur4134@gmail.com

## Giriş

Küresel ilişkiler içinde, yerel ekonominin sahip olduğu dinamizm kentsel mekânı şekillendirmekte ve kentlerin büyümesine, zaman içinde kentsel fonksiyonların yer değiştirmesine neden olmaktadır. Özellikle metropoliten kentler, idari sınırlarının ötesinde bir alanı etkilemektedir. Metropoliten kentin gelişme alanı olarak ele alınabilecek bu çeper bölgelerde, altyapı yatırımlarının kolaylaştırıcı etkisiyle, mevcut yerleşimler büyümekte ve/veya yeni yerleşimler oluşmaktadır. Bu süreçte “metropoliten kent merkezinden desantralize olan işler zamanla çeperde yeni odakların oluşumunu” teşvik etmektedir.<sup>1</sup> Bu yapı küresel kent<sup>2</sup> tanımı içinde açıklanan “merkezde hizmet fonksiyonlarının, çeperde üretim alanlarının yer aldığı” metropoliten kent yapısı ile de uyumludur. Çeperdeki bu odakların ulaşım ve bilgi altyapısına yönelik kamu yatırımlarının da desteğiyle yüksek teknoloji yoğun üretim alanlarına dönüştüğü örnekler<sup>3</sup> de bulunmaktadır.

Metropoliten kent çeperindeki bu odaklar sadece birer üretim alanı olarak değil aynı zamanda konut ve donatı alanlarını da içeren yaşam alanları olarak da düşünülmelidir. Küresel ekonominin öngördüğü kentsel rekabet düzeni içinde “kentler doğrudan birbirleriyle yarışmakta, nitelikli işgücü ve yatırımlar rekabet gücü zayıf bölgelerden güçlü bölgelere doğru yer değiştirmektedir”.<sup>4</sup> Bu bağlamda çeperde gelişen odakların metropoliten kent merkezi ile kentsel mekânın kalitesi ve yaşam standartları açısından rekabeti öne çıkarmaktadır. Üstelik ulaşım sistemindeki iyileşmeler, teknolojik gelişmeler ve yeni yatırımlar hem çeperin hem de merkezin erişilebilirliğini artırmakta, çeper bölgelerde çalışan işgücünün konut alanı yer seçim tercihlerinde sadece çeperdeki yerleşimler değil metropoliten kent de yer almaya devam etmektedir.

Konut alanı yer seçimi ile ilgili çalışmalar bireylerin ve hane halklarının ihtiyaçlarını karşılayacak optimum yeri nasıl tercih ettiklerini açıklamaktadır. Konut alanı yer seçiminde, konut fiyatı (ya da kirası) ile ev-iş yolculuğunda zaman-maliyet dengesi<sup>5</sup> kadar kentsel donatılar başta olmak üzere konut ve konut çevresinden duyulan memnuniyet<sup>6</sup> de belirleyici olmaktadır. Bu nedenle çeper yerleşimlerdeki yapının daha iyi anlaşılması için çalışanların konut alanı yer seçimlerinin ve memnuniyetlerinin incelenmesi önemlidir.

Bu bağlamda, makalenin amacı İstanbul metropoliten alan çeperinde gelişen bir yerleşim olan Gebze’de çalışanların konut yer seçimi ve memnuniyetlerinde öne çıkan konuların analizidir. Türkiye’de konut alanı yer seçimi ile ilgili çalışmalar büyük ölçüde büyük kentlerde yoğunlaşmaktadır.<sup>7</sup> Bunun dışında bazı küçük-orta ölçekli kentlerde de ampirik

çalışmalar yapılmıştır.<sup>8</sup> Mevcut çalışmalarda konut alanlarına ve hane halklarına odaklanılırken, bu çalışmada farklı olarak işyeri merkezi olarak metropoliten kent çeperine ve çalışan bireylere odaklanılmaktadır. Bu amaçla Gebze’de araştırma–eğitim odaklı kamu kurumlarında çalışanlara bir anket uygulanmakta ve temelde iki soru grubuna cevap aranmaktadır. Öncelikle kentin çeperinde bulunan araştırma–eğitim odaklı kurumlarda çalışanların konut alanı yer seçiminde konum tercihi nasıl olmaktadır? Bu kurumların çeperde yer alması, çalışanlarının konut tercihlerini de belirlemiş midir, yoksa çalışanlar işyeri çeperde de olsa metropoliten kentte – merkezde yaşamayı mı tercih etmektedir? Bu süreçte hangi konular çalışanların konut yer seçiminde ve memnuniyetinde öne çıkmaktadır? İşgücü niteliğinin rolü ele alınan ikinci konudur. İşgücü niteliği, çalışanların eğitim düzeyi baz alınarak tanımlandığında, nitelikli işgücünün konut alanı yer seçiminin ve memnuniyetinin diğer işgücünden ayrıldığı konular nelerdir? Anket sonuçları ile işgücü niteliği açısından konut yer seçimi tercihleri ve memnuniyeti bağlamında merkez-çeper etkileşimi ortaya konulmaktadır. Çalışma başlıca dört bölümden oluşmaktadır. Kavramsal çerçevenin ortaya konulduğu ilk bölümün ardından, ikinci bölümde çalışma alanı olarak Gebze’nin seçimi açıklanmaktadır. Üçüncü bölümde anket çalışmasının kapsamı ve tasarımı detaylandırılırken, analiz ve bulgular dördüncü bölümde sunulmaktadır. Gebze örneğinden yola çıkarak geliştirilen yorum ve öneriler sonuç bölümünde sunulmaktadır.

## Kavramsal Çerçeve: Konut Alanı Yer Seçimi ve Memnuniyeti

Neoklasik teorilerden günümüze kadar konut alanı yer seçimi ile ilgili geliştirilen yaklaşımların hanehalkı özelliklerinin, bireysel arzuların ve sunulan hizmetlerin homojen olduğu tek merkezli bir kentten, artık çok merkezli gelişen bir kente, farklı hanehalkı özelliklerine ve önceliklerine sahip kullanıcıların tercihlerine ve farklılaşan hizmetlere odaklanan bir içerik kazandığı görülmektedir. Bu çerçeve içinde ev-iş yolculuğu süresi-maliyeti yer seçimini belirleyen temel konu olmaya devam etmektedir. Buna göre konut alanı yer seçimi, konut fiyatı (ya da kirası) ile ev-iş yolculuğunda ortaya çıkan zaman-maliyet dengesi<sup>9</sup> içinde belirlenmektedir. Tek merkezli kent modellerinde işyeri de merkezde olduğu için konutun merkeze yakın ya da uzak oluşu aynı zamanda diğer hizmetlere yakınlığı da ifade etmektedir. Çok merkezli kent modellerine geçildikçe konutun merkeze mi yoksa işyerine mi yakın olacağı daha önemli bir karar haline gelmektedir. Hane içinde birden fazla kişinin çalışması ise yerleşimi sürecini daha da karmaşıktırmakta, çoğunlukla eşler arasında kadınının daha kısa ev-iş yolculuğu yapacağı seçenekler<sup>10</sup> öne çıkmaktadır. Böylece konutun kent içindeki konu-

<sup>1</sup> Hansen ve Winther, 2007: 47-48.

<sup>6</sup> Türkoğlu, 1997: 65.

<sup>2</sup> Sassen, 1996.

<sup>7</sup> Dökmeci vd., 1996: 250; Yirmibeşoğlu,

<sup>3</sup> Marmalejo-Duarte, 2007.

1997: 76-82; Türkoğlu, 1997: 57-58;

<sup>4</sup> OECD, 2004.

Dökmeci ve Berköz, 2000: 54; Dündar,

<sup>5</sup> Alonso, 1964, Clark vd, 2003: 201.

2002: 215-216; Kellekçi ve Berköz,

2006: 172-176; Alkay, 2011: 535-538.

<sup>8</sup> Kocatürk ve Bölen, 2005; Kalelioğlu <sup>9</sup> Alonso, 1964; Clark vd, 2003: 201.

ve Özgür, 2013; Güremen, 2016. <sup>10</sup> Clarck vd., 2003: 203-210.

mu ve ulaşım merkezlerine yakınlığı<sup>11</sup> önemli bir gösterge haline gelirken, büyük kentlerde trafik kaynaklı erişilebilirlik sorunları<sup>12</sup> ya da konutun bulunduğu bölgenin erişilebilirliğinden duyulan memnuniyet<sup>13</sup> yerseçimini etkilemektedir.

Yerseçimini belirleyen bir diğer küme, konuttan ve konut çevresinden duyulan memnuniyet üzerinden tanımlanmaktadır. Davranışsal modellerle<sup>14</sup> hanehalkının konut çevresinden beklentileri, aile döngüsü içinde değişen ihtiyaçlar,<sup>15</sup> sosyal ilişkiler, konut sahipliliği,<sup>16</sup> konut yakınında bulunan ya da erişilebilir durumdaki eğitim, kültür gibi çeşitli donatıların varlığı,<sup>17</sup> çevre özellikleri,<sup>18</sup> yaşanan mekânın saygınlığı<sup>19</sup> gibi konular öne çıkmaktadır. Bu süreçte demografik ve sosyo-ekonomik özellikler de, lokasyon kadar konutun özelliklerini belirlemektedir.<sup>20</sup>

Yaşam döngüsü içinde farklı önceliklerin konut yerseçimini belirlediği, özellikle bilgi toplumu içinde bireylerin çocukluk, genç yetişkinlik, olgunluk ve yaşlılık evrelerinde mekânda yer değiştirdikleri<sup>21</sup> ifade edilmektedir. Eğitim seviyesindeki artışa ve iş hayatındaki gelişmelere bağlı olarak ihtiyaç duyulan konut ve hizmetler değişmekte ve bireyler yaşadıkları kenti ya da konutu değiştirmektedir. Gençlerde öne çıkan nedenler “medeni durum değişikliği, konut maliyeti ve mülkiyet” olurken, orta yaşlılarda “mülkiyet, konut büyüklüğü ve kalitesi”dir.<sup>22</sup> Ailedeki yaş gruplarının değişimi ile birlikte sosyo-ekonomik yapıdaki değişimler konut ihtiyacını değiştirmektedir.<sup>23</sup> Çocuklu ailelerde çocukların “iyi – nitelikli” okullara erişimi, işyerine erişime göre daha öncelikli olmakta, aileler çocuklarını güven içinde yetiştirebilecekleri komşuluk birimlerinden memnuniyet duymaktadırlar.<sup>24</sup> Yaşlı insanlar marketlere ve tıbbi hizmetlere yakın lokasyonlardan, gençler ise çeşitli spor tesislerinden ve eğlence mekânlarından memnuniyet duymaktadır.<sup>25</sup> Bireylerin genç oldukları dönemlerde konut için işyerine yakın konumları seçtikleri, yaş ilerledikçe aileye yakın olma, sosyal donatı, temiz ve sessiz çevre, yeşil alan ve manzara gibi faktörlerin öne çıktığı görülmektedir.<sup>26</sup>

Yerleşim süreci hane halkının gelir düzeyi ve ait olduğu sosyo-ekonomik sınıf ile de açıklanmaktadır.<sup>27</sup> Özellikle büyük kentlerde yüksek gelir grubunun çeperde kaliteli konutu tercih ettiği, düşük ve orta gelir gruplarının ise hizmetlere ve toplu taşımaya erişim açısından merkeze ya-

kın olmayı istediği<sup>28</sup> belirtilmektedir. Kent dışını öne çıkaran olguların başında güvenlik ihtiyacı<sup>29</sup> ve bu yeni kentsel alanların, konut bölgelerinin yüksek gelir grubuna yönelik prestijli alanlar olması<sup>30</sup> gelmektedir. Ancak bu alanlardaki kapalı konut projeleri, ev-iş yolculuğu süresini artırmaları ve kent yaşamından izole kentsel mekânlar üretmeleri nedeniyle<sup>31</sup> eleştiri konusudur. Komşuluk ilişkilerinin konut çevresindeki diğer özelliklerle birlikte memnuniyeti belirlediği<sup>32</sup> düşünülmektedir. Nitekim aidiyet hissi geliştirecek sosyal ilişkilere katılım ve gündelik yaşam aktivitelerine erişim<sup>33</sup> bir yaşam çevresinin oluşumunda önemlidir.

Eğitim düzeyinin konut alanı yer seçimindeki etkisi daha çok gelir ve sosyo-ekonomik sınıf ile ilişkili olarak ele alınmaktadır. Eğitimli-yüksek gelirli sınıfların iş ve konut yeri seçiminde daha esnek oldukları<sup>34</sup> belirtilmektedir. Bununla birlikte literatürde bilgi kentleri ile ilgili yapılan çalışmalarda, bilgi kentlerinin teknoloji yoğun sektörler, araştırma kurumları ve üniversiteler kadar çalışanlar için yaşam kalitesi yüksek yerleşimleri de içereceği<sup>35</sup> belirtilmektedir. Florida, “yaratıcı sınıf” olarak adlandırdığı bilim-teknoloji çalışanlarının, mühendislerin, mimarların, tasarımcıların, eğitimcilerin, sanatçıların ve bu kesimi çevreleyen grupların yaşam ve üretim alanı olarak yenilikçi fikirlere ulaşabilmek ve yaşam tarzını ifade etmek için kent merkezinde yer aldıklarını<sup>36</sup> belirtmektedir. Ancak metropoliten kentteki desantralizasyon sürecinde teknoloji yoğun sektörlerin ve araştırma kurumlarının kent çeperine hareketi bu eğilimi etkileyebilir. Nitekim bilgi-teknoloji yoğun sektörlerde çalışanların konut alanı yer seçimleri üzerine yapılan bir çalışmada bu sektörlerde çalışan yaratıcı, nitelikli, eğitimli çalışanların merkeze, kültürel işlevlere yakın olma tercihinin “beklenen düzeyde olmadığı”<sup>37</sup> ortaya konulmuştur.

### Araştırma Çerçevesi ve Çalışma Alanı

Bu çalışmada Kocaeli ili sınırları içinde olmasına rağmen büyük ölçüde İstanbul’daki sanayi gelişimi ve desantralizasyonunun etkisi ile kentleşmiş ve sanayileşmiş bir yerleşim olan Gebze’deki araştırma ve eğitim kurumlarına odaklanılmıştır. Gebze, İstanbul Metropoliten alanının hinterlandında gelişen önemli bir sanayi merkezi olduğu kadar, Doğu Marmara Bölge Planı (2014-2023) içinde de “Global Alt Bölge”<sup>38</sup> olarak tanımlanarak ileri teknoloji odaklı sanayi, teknopark, araştırma ve eğitim merkezi olarak öne çıkmaktadır (Şekil 1). Araştırmada bu kurumlar içinde yer alan TÜBİTAK BİLGEM, MARTEK, TUSSİDE, Gebze Teknik Üniversitesi ve TSE’de çalışan farklı nitelik ve pozisyondaki

<sup>11</sup> Hansen, 1959: 74; Dökmeci ve Berköz, 2000: 46.

<sup>12</sup> Alkay, 2011: 537-538.

<sup>13</sup> Berköz, 2008: 120-121.

<sup>14</sup> Kocatürk-Özcan, 2006: 18-19.

<sup>15</sup> Tekeli, 2008: 63-64.

<sup>16</sup> Pickvance, 1974: 183-187.

<sup>17</sup> Molin ve Timmermans, 2002; Vogt ve Marans, 2004: 266-267; Kellekçi ve Berköz, 2006: 172.

<sup>18</sup> Bender vd., 2000: 453; Molin ve Timmermans, 2002; Karsten, 2007: 84; Kellekçi ve Berköz, 2006: 171-172.

<sup>19</sup> Wang ve Li, 2006: 323-324.

<sup>20</sup> Jafaar vd., 2005: 2; Karsten, 2007: 84.

<sup>21</sup> Tekeli, 2008:63-64.

<sup>22</sup> Dökmeci ve Berköz, 2000: 52-54.

<sup>23</sup> Özgür ve Yasak, 2009: 43; Alkay, 2011:522.

<sup>24</sup> Molin ve Timmermans, 2002; Kocatürk-Özcan, 2006: 21-22; Insch ve Florek, 2008:142.

<sup>25</sup> Insch ve Florek, 2008:142.

<sup>26</sup> Dökmeci ve Berköz, 2000: 52.

<sup>27</sup> Fu, 1995:233; Jafaar vd., 2005:4.

<sup>28</sup> Wang ve Li, 2006:324.

<sup>29</sup> İnal-Çekiç ve Gezici, 2009: 76; Bektaş, 2011: 99; Jansen, 2014:272.

<sup>30</sup> Marmasan, 2014:228-229.

<sup>31</sup> Kurtuluş, 2005, Marmasan, 2014:226.

<sup>32</sup> Kellekçi ve Berköz, 2006:172-173.

<sup>33</sup> Karsten, 2007:84.

<sup>34</sup> Marin ve Altıntaş, 2004:9.

<sup>35</sup> Yiğitcanlar vd., 2008:64.

<sup>36</sup> Florida, 2002.

<sup>37</sup> Frenkel vd., 2013: 37-38.

<sup>38</sup> MARKA 2015: 92.



**Şekil 1.** Gebze'nin konumu ve Gebze içinde anket uygulanan kurumlar.

çalışanların konut alanı yer seçimi ve mevcut yaşam alanlarından duydukları memnuniyet incelenmektedir.

### Anket Tasarımı ve Analiz Yaklaşımı

Anket çalışmasında kurumlarda farklı statü ve eğitim düzeyindeki personele anket uygulanmış ve konut alanı yer seçimleri ve memnuniyetleri incelenmiştir. Soru formunda, hane halkı özellikleri (kişi sayısı, eğitim düzeyi, gelir durumu vb.), konutun özellikleri (konut kira bedeli, mülkiyet vb.), konut-işyeri mesafesi ve erişim süresi, konut alanı yer seçiminde dikkate alınan özellikler ve konut ve çevresinden duyulan memnuniyet gibi konulara yer verilmiştir. Konutun ve işyerinin lokasyonu il ve ilçe düzeyinde sorulmuş ve ev-iş yolculuğu süresi ve yaşanan ile göre de alt kategoriler elde edilmiştir. Soru formunda yer alan konut (çevresi) memnuniyeti sorularının hazırlanmasında Bender vd.,<sup>39</sup> Pagliara vd.,<sup>40</sup> Reed ve Mills,<sup>41</sup> Lia,<sup>42</sup> Li<sup>43</sup> ile Feijten ve van Ham'ın<sup>44</sup> çalışmalarından yararlanılmıştır.

İşgücünün niteliği, eğitim durumu baz alınarak tanımlanmıştır. Nitelikli işgücü lisans, yüksek lisans ve doktora eğitimini kapsarken, diğer (nitelikli olmayan) işgücü içinde ön-lisans, lise ve altı düzeyde eğitim alanlar yer almıştır. Bu değerlendirmeye göre, ankete katılan 236 kişinin %65'i nitelikli, %35'i diğer işgücü kategorisindedir. Anket katılımcılarının %64'ü erkek, %36'sı kadın; %29'u bekâr, %71'i evlidir. Eş ve çocuklarıyla oturanların oranı %68 iken, tek başına yaşayanların oranı %12, anne-baba ile yaşayanların oranı %7 ve diğerleri ise %13'tür. Yaş grupları açısından ağırlıklı olan gruplar %27 ile 26-30 yaş ve %26 ile 31-35 yaş aralığındaki çalışanlardır. Katılımcıların araç sahipliği oranı %55'tir. Katılımcıların %51'i hane halkı gelirlerinin 3001-6000 TL arasında olduğunu belirtmiştir. Geliri 3000'in altındaki hane oranı %23 iken, 6001-9000 TL arası %17 ve 9000 TL'nin üzeri ise %9'dur.

Bölge 1	Bölge 2	Bölge 3	Bölge 4
30 dk üzerinde ev-iş yolculuğu yapılan bölge	30 dk ve altında ev-iş yolculuğu yapılan bölge	30 dk ve altında ev-iş yolculuğu yapılan bölge	30 dk üzerinde ev-iş yolculuğu yapılan bölge
İSTANBUL		KOCAELİ	

**Şekil 2.** Analizde temel alınan dörtlü bölgeleme.

Ankete katılan nitelikli işgücünün %59,7'si İstanbul'da, %40,3'ü Kocaeli'de ikamet etmektedir. Diğer işgücü için bu oran %23,2 İstanbul ve %76,8 Kocaeli'dir. Ancak analizlerde yapılan karşılaştırmalarda sadece illerin dikkate alınması yeterli değildir. Günümüzde kentlerin nüfusça olduğu kadar alanca da büyümesi, kentsel dokunun sürekliliği, dolmuş, otobüs, tren (banliyö vb) gibi toplu taşıma sistemleri ile bu kentsel doku içinde hareketliliğin artması, iller arasındaki sınırları fonksiyonel açıdan ortadan kaldırmaktadır. Bu anlamda bir ilde çalışan kişi konut yer seçimini çalıştığı ilde yapabileceği gibi, erişebileceği yakın ya da kendisinin ve ailesinin gereksinim duyduğu donatı ve hizmetler için daha uzak bir ilde de yapabilir. Bu çalışmada cevabı aranan bu tercihte işgücünün niteliğinin bir fark yaratıp yaratmadığıdır. Bu çerçevede içinde "yakın"ın tanımı optimum yolculuk süresidir. Optimum yolculuk süresi literatürde 25-30;<sup>45</sup> 20-30,<sup>46</sup> ABD kentleri için 48,8 ve Avrupa kentleri için 40,1 dakika<sup>47</sup> olarak belirtilmektedir. Bu çalışmada da konuttan işyerine bir defalık yolculuk için optimum süre 30 dakika olarak kabul edilmiştir. Optimum yolculuk süresine göre, nitelikli işgücünün %46,1'i 30 dakika ve altında, %53,9'u 30 dakikanın üzerinde ev-iş yolculuğu yapmaktadır. Diğer işgücünde 30 dakika ve altında yolculuk edenlerin oranı %57,9 ve 30 dakikanın üzerinde yolculuk edenlerin oranı %42,1'dir. İstanbul ve Kocaeli olmak üzere iki il ve optimum yolculuk süresinin altı ve üzeri olmak üzere iki ulaşım süresi dikkate alındığında analiz için dörtlü bir bölgeleme elde edilmiştir (Şekil 2).

Tanımlanan dört analiz bölgesine göre anket katılımcılarının nitelik durumları Ki-Kare analizi ile incelenmiş ve istatistiksel olarak bu dört bölge arasında anlamlı farklılıklar olduğu görülmüştür (Sig=0,000) (Şekil 3).

Analiz bölgelerinin belirlenmesiyle anket katılımcılarının konut alanı yer seçimi konuları ve bu yer seçiminden memnuniyet duyma durumları ANOVA ile incelenmiş ve işgücü niteliğine göre farklılaşan konular tanımlanmıştır. Ayrıca t-test ile nitelikli ve diğer işgücü arasında yer seçimi ve memnuniyet bileşenlerini değerlendirmede bir fark olup olmadığı da incelenmiştir. Analiz detayları ve elde edilen sonuçlar dördüncü bölümde sunulmaktadır.

<sup>39</sup> Bender vd., 2000.

<sup>40</sup> Pagliara vd., 2002.

<sup>41</sup> Reed ve Mills, 2007.

<sup>42</sup> Lia, 2007.

<sup>43</sup> Li, 2009.

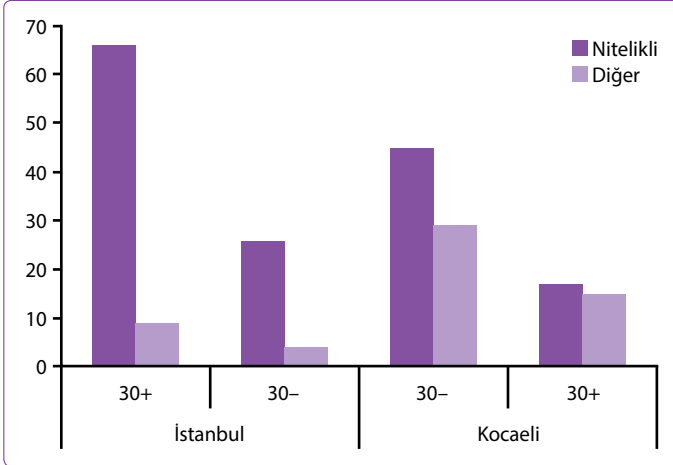
<sup>44</sup> Feijten ve van Ham, 2009.

<sup>45</sup> Gordon vd., 1989: 139.

tarihi 17.06.2015].

<sup>46</sup> www.persquaremile.com[Erişim

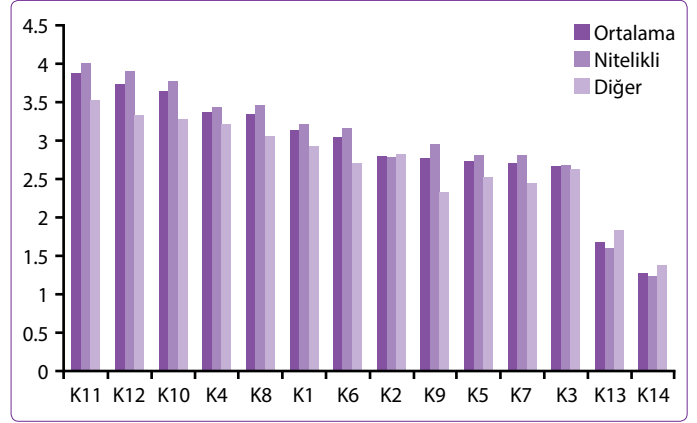
<sup>47</sup> Stutzer ve Frey, 2008: 342.



Şekil 3. Bölgelere göre nitelikli ve diğer işgücünün konut yer seçimi dağılımı oranları.

### Analiz ve Bulgular

Konut alanı yer seçimiyle ilgili toplam 14 konu, 5'li Likert ölçeği kullanılarak algısal olarak katılımcılara sorulmuştur. Böylece yer seçimi tercihleri, 1 (hiç etkisi yok) ve 5 (çok etkili) arasında verilen puanlarla analiz edilmiştir. Sonuçlara göre yer seçimi tercihlerinde en çok puan alan konular “deprem güvenliği”, “güvenli muhit” ve “sakin-gürültüsüz çevre”dir (Şekil 4). Bu üç konu tüm katılımcılardan yüksek puanlar alsa da, t-test sonuçlarına göre, nitelikli işgücünün tercihi istatistiksel olarak anlamlı derecede daha yüksektir (Tablo 1). Nitelikli işgücünün tercih ettiği diğer konular “ulaşım merkezlerine yakınlık”, “parklara yakınlık” ve “site içinde olma”dır. Diğer işgücünün nitelikli işgücünden daha yüksek puanladığı konular “kira değeri”, “anne-baba evi”



Şekil 4. Konut alanı yer seçimi konuları.

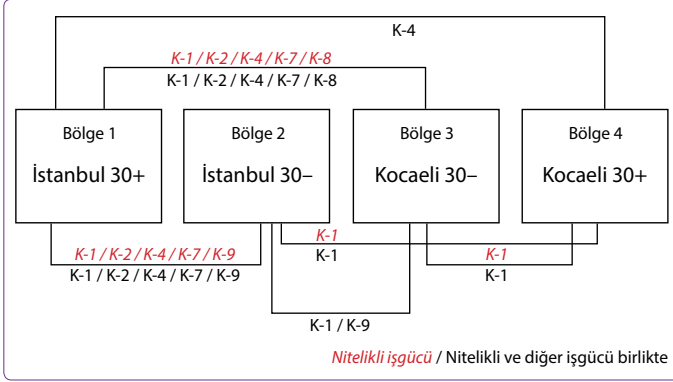
ve “eş-arkadaş evi” olsa da istatistiksel olarak iki grup arasında anlamlı bir fark yoktur.

Dörtlü analiz bölgelerine göre değerlendirme yapıldığında “işe yakınlık”, “konutun kira değeri”, “merkezi konum”, “kültür-sanat aktivitelerine yakınlık”, “ulaşım merkezlerine yakınlık” ve “site içinde olma” istatistiksel olarak farklılık görülen konular olmaktadır. Burada hangi bölgelerin birbirinden farklılaştığı Tukey testi ile tespit edilmiştir. Test sonuçlarına göre tüm katılımcılar için ve nitelikli işgücü için istatistiksel olarak farklılaşmalar belirlenirken (Şekil 5), diğer işgücü için bölgelere göre bir farklılaşma gözlenmemiştir.

İstanbul içinde kalan bölgelerden Bölge 1’in konut alanı olarak tercih edilmesinde öne çıkan konular “merkezi konum”, “kültür-sanat aktivitelerine yakınlık” ve “ulaşım merkezlerine yakınlık” olurken, Bölge 2’de “işe yakınlık”, “konutun kira değeri”, “ulaşım merkezlerine yakınlık” ve “site içinde olma” ifade edilmiştir (Şekil 6).

Tablo 1. Konut alanı yer seçimi konuları – ANOVA ve t-test sonuçları

Kodlar	Konut alanı yer seçimi konuları	Bölge ve işgücü niteliğine göre (ANOVA)			Nitelikli işgücü- Diğer işgücü (t-test)
		Butün katılımcılar	Nitelikli işgücü	Diğer işgücü	
K-1	İşe yakınlık	.000*	.000*	.162	.169
K-2	Konutun kira değeri	.000*	.000*	.910	.850
K-3	Akrabalara yakınlık	.225	.227	.849	.838
K-4	Merkezi konum	.000*	.000*	.927	.265
K-5	Okul/kreş kalitesi	.175	.168	.865	.154
K-6	Parklara yakınlık	.135	.139	.896	.011*
K-7	Kültür sanat aktivitelerine yakınlık	.000*	.000*	.471	.052
K-8	Ulaşım merkezlerine yakınlık	.000*	.002*	.062	.043*
K-9	Site içinde olma	.003*	.018*	.099	.013*
K-10	Deprem güvenliği	.487	.260	.641	.007*
K-11	Güvenli muhit	.807	.361	.525	.005*
K-12	Sakin-gürültüsüz çevre	.961	.629	.884	.002*
K-13	Anne-baba evi	.289	.051	.627	.237
K-14	Eş-arkadaş evi	.674	.376	.563	.266

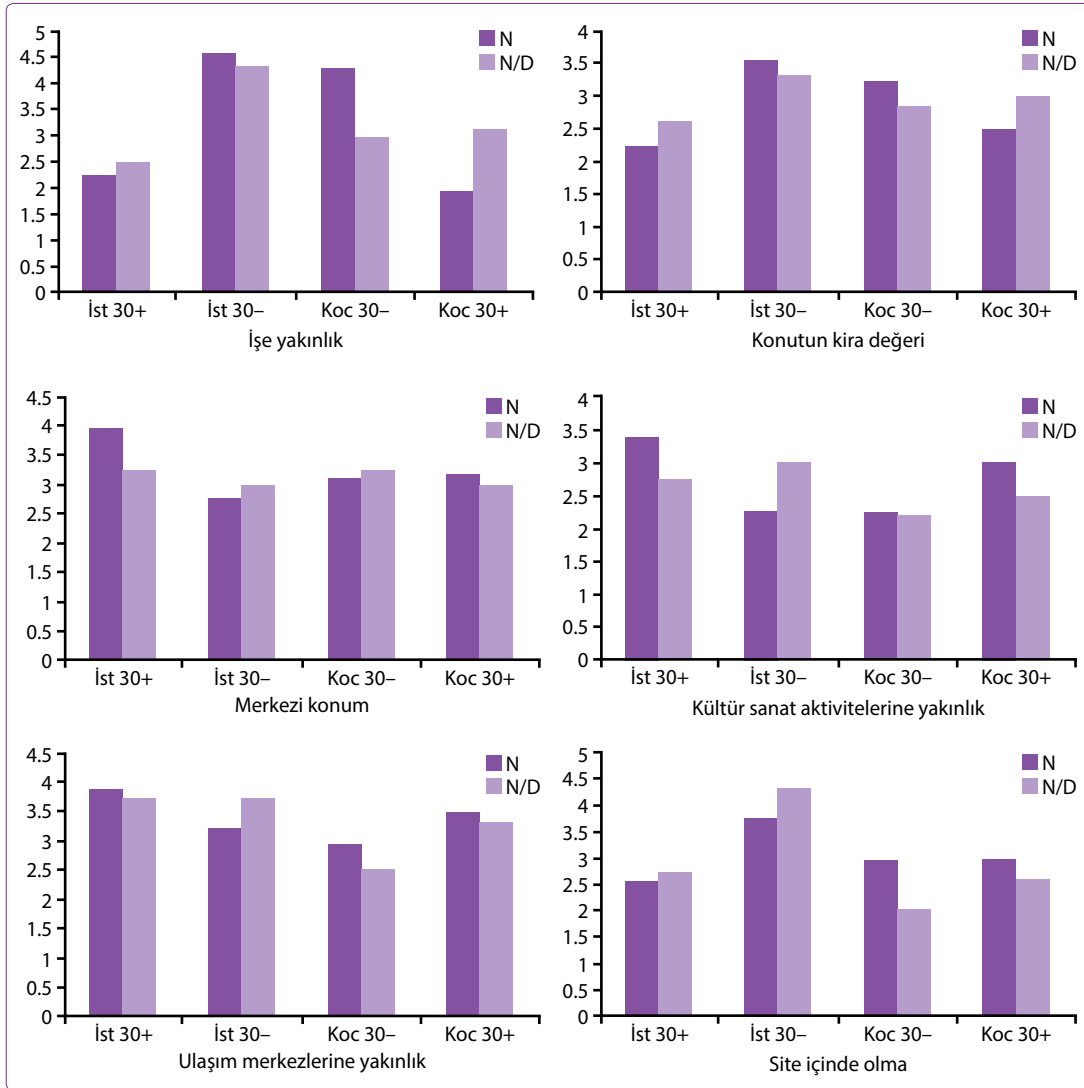


Şekil 5. Tukey testi sonuçlarına göre konut alanı yer seçiminde bölgeler arası farklılaşma.

Kocaeli içinde kalan bölgelerden Bölge 3, Bölge 2'ye benzer şekilde "işe yakınlık" ve "konutun kira değeri" konularında tercih edilmektedir. Diğer bölgelere göre Bölge 3'ün daha az tercih edildiği konular ise "ulaşım merkez-

lerine yakınlık" ve "kültür sanat aktivitelerine yakınlık"tır. Bölge 4'ün de özellikle nitelikli işgücü açısından Bölge 1 ile benzeştiği, "işe yakınlık" açısından diğer bölgelerle ayrıştığı görülmektedir (Şekil 6).

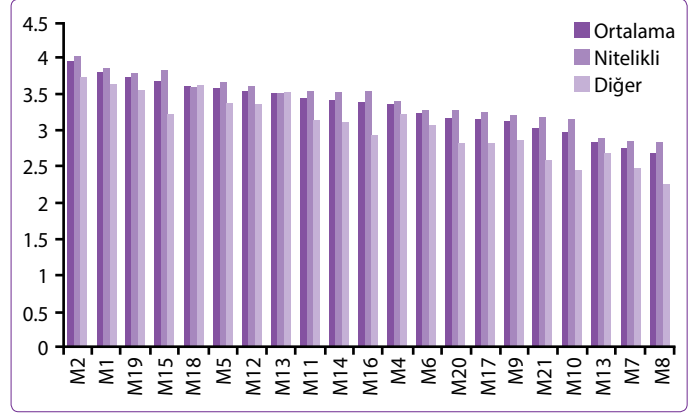
Bu değerlendirmeler optimum yolculuk süresinin üzerinde kalan bölgelerde ulaşım merkezlerine ve donatılara yakınlığın önemini vurgularken, nitelikli işgücü için Kadıköy Maltepe gibi ilçeleri içeren Bölge 1'in merkez olarak algılandığını göstermektedir. Optimum yolculuk süresinin altında kalan bölgelerden İstanbul'daki Bölge 2'nin Kocaeli'deki Bölge 3'e göre, özellikle diğer işgücü açısından işe, ulaşım merkezlerine ve kültür sanat aktivitelerine daha yakın olmak için tercih edildiği görülmektedir. Bölge 2'nin gerek nitelikli, gerekse diğer işgücü açısından site yaşamı için tercih ediliyor olması, gelecekteki çalışmalarda, bu bölgedeki konut alanlarının mekânsal özelliklerinin incelenmesi gerektiğini ortaya koyması bakımından önemlidir.



Şekil 6. Analiz bölgelerine göre farklılaşan konut alanı yer seçimi konuları (İst: İstanbul; Koc: Kocaeli; N: Nitelikli işgücü; D: Diğer işgücü).

Konut alanı yer seçimi tercihlerini konut alanı memnuniyeti ile birlikte değerlendirmek önemlidir. Tercihler ideal bir durumu anlatsa da, memnuniyet, bir anlamda, güncel durumun tespitidir. Tercihlere bağlı olarak, yaşanan yerden hangi konularda memnuniyet duyulduğu, işgücü niteliğine ve (dörtlü) analiz bölgelerine göre bu memnuniyetteki farklılaşmalar da çalışmada incelenmiştir.

Konut alanı memnuniyeti ile ilgili toplam 21 konu, 5’li Likert ölçeği kullanılarak (1 hiç etkisi yok ve 5 çok etkili) algısal olarak katılımcılara sorulmuştur. Sonuçlara göre konut alanı memnuniyetinde en çok puan alan konular “konum”, “semtden genel memnuniyet” ve “merkeze erişim”dir (Şekil 7). Bu konular nitelikli ve diğer işgücü için fark olmaksızın önemli olarak ifade edilmiştir. En az memnun olunan konular ise “semtin estetik değerleri”, “kültür tesisleri” ve “eğlence olanakları”dır (Şekil 7). T-testi ile yapılan analiz sonucunda nitelikli ve diğer işgücü arasında istatistiksel açıdan anlamlı ölçüde farklı puanlanan konular “eğlence olanakları”, “spor tesisleri”, “çocuk parkı ve oyun alanları”, “yapıların sağlamlığı”, “güvenli bir muhit olma”, “otopark olanakları”, “belediye hizmetleri”, “ana ulaşım merkezlerine erişim” ve “semtin isminin sunduğu prestij”dir (Tablo 2). Bu konularda nitelikli işgücü diğer işgücüne göre daha memnun olduğunu ifade etmektedir. Diğer işgücünün memnun olduğu iki konu ise “trafik durumu” ve “işyerine



Şekil 7. Konut alanı memnuniyeti konuları.

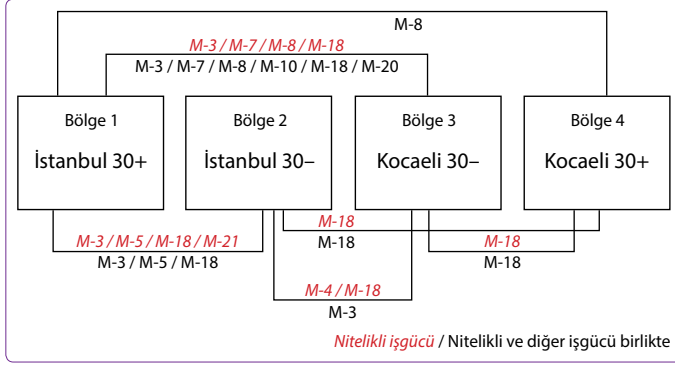
erişim”dir (Şekil 7). Ancak istatistiksel olarak iki grup arasında anlamlı bir fark yoktur.

Anova analizi sonuçlarına göre dört analiz bölgesi arasında farklılaşan memnuniyet konuları “trafik durumu”, “işyerine erişim”, “kültür tesisleri”, “eğlence olanakları”, “spor tesisleri”, “alışveriş olanakları”, “ana ulaşım merkezlerine erişim” ve “sosyal ilişkiler”dir (Tablo 2). Burada hangi bölgelerin birbirinden farklılaştığı Tukey testi ile tespit edilmiş ve grafik olarak ifade edilmiştir (Şekil 8).

Konut yer seçiminde olduğu gibi memnuniyette de bölge-

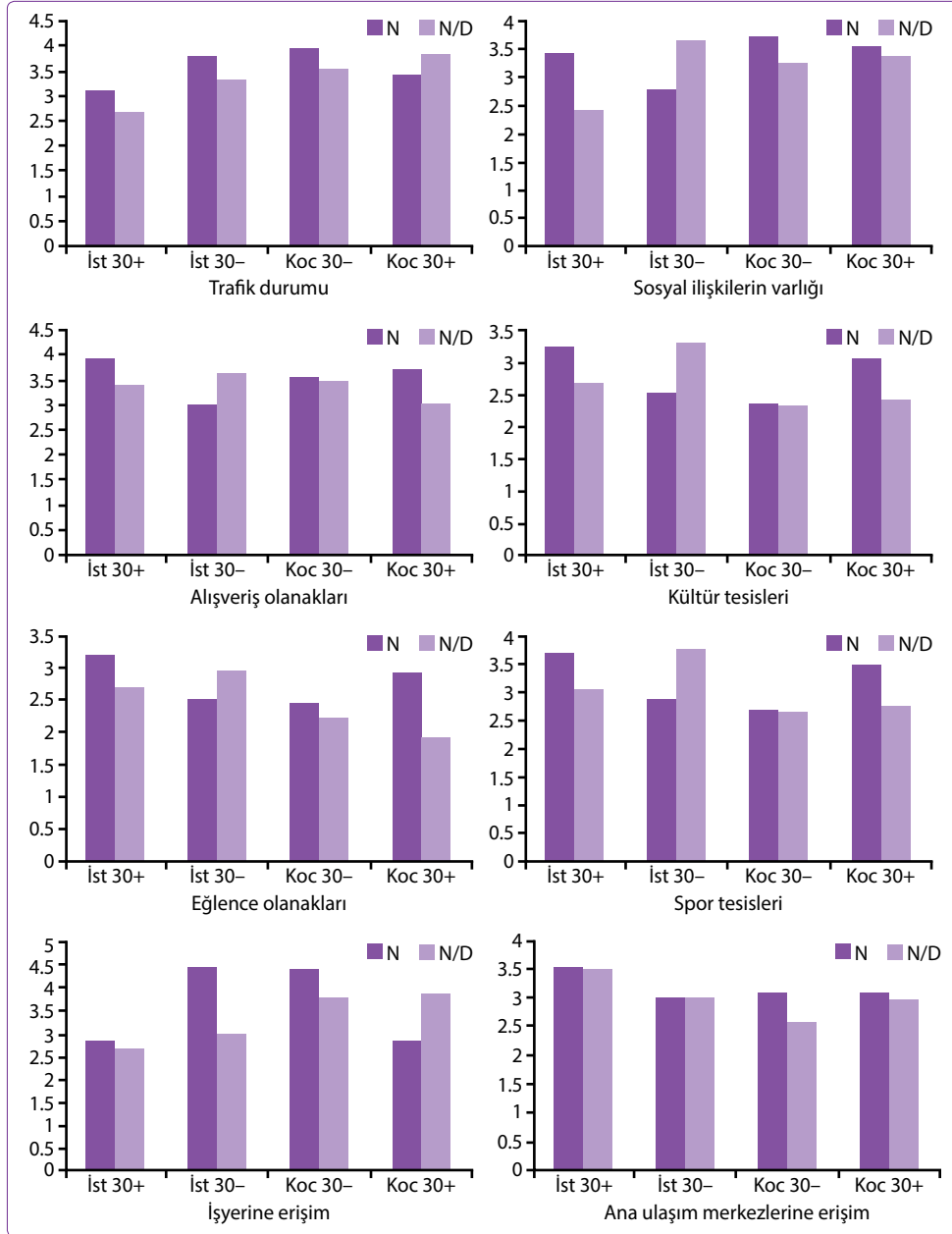
Tablo 2. Konut alanı memnuniyeti konuları – ANOVA ve t-test sonuçları

Kodlar	Konut alanı memnuniyet bileşenleri	Bölge ve işgücü niteliğine göre (ANOVA)			Nitelikli işgücü- Diğer işgücü (t-test)
		Butün katılımcılar	Nitelikli işgücü	Diğer işgücü	
M-1	Semtden memnuniyet	.135	.350	.365	.166
M-2	Konum	.414	.341	.890	.051
M-3	Trafik durumu	.000*	.000*	.213	.961
M-4	Sosyal ilişkilerin varlığı	.040*	.007*	.193	.304
M-5	Alışveriş olanakları	.008*	.004*	.550	.110
M-6	Okulların/kreşlerin kalitesi	.321	.257	.993	.173
M-7	Kültür tesisleri	.001*	.002*	.631	.080
M-8	Eğlence olanakları	.001*	.018*	.246	.002*
M-9	Sağlık tesisleri	.108	.050	.776	.093
M-10	Spor tesisleri	.002	.098	.019*	.000*
M-11	Çocuk parkı ve oyun alanları	.646	.423	.653	.031*
M-12	Yeşil alanlar ve parklar	.360	.317	.938	.201
M-13	Semtden estetik değerleri	.370	.108	.519	.315
M-14	Yapıların sağlamlığı	.905	.300	.536	.014*
M-15	Güvenli bir muhit olma özelliği	.348	.089	.749	.000*
M-16	Otopark olanakları	.177	.072	.241	.004*
M-17	Belediye hizmetleri	.090	.353	.913	.015*
M-18	İşyerine erişim	.000*	.000*	.101	.882
M-19	Merkeze erişim	.699	.403	.656	.165
M-20	Ana ulaşım merkezlerine erişim	.012*	.119	.361	.021*
M-21	Semtden isminin sunduğu prestij	.097	.068	.713	.004*



Şekil 8. Tukey testi sonuçlarına göre konut alanı memnuniyetinde bölgeler arası farklılaşma.

ler arası farklılaşmalar büyük ölçüde Bölge 1 ile diğer bölgeler (Bölge 2 ve Bölge 3) arasında gerçekleşmiştir (Şekil 8). En çok ayrışma görülen “iş yerine erişim”de, Bölge 1 en az memnun olunan bölge, Bölge 3 de en çok memnun olunan bölgedir. Nitelikli Bölge 1 “trafik durumu” açısından da en az memnun olunan bölgedir. Buna karşılık Bölge 1’in diğer bölgelere göre daha memnun olunan özellikleri “alışveriş olanakları”, “kültür tesisleri”, “eğlence olanakları”, “spor tesisleri” ve “ana ulaşım merkezlerine erişim”dir (Şekil 9). Bu çerçeveden bakıldığında Kadıköy, Maltepe, Üsküdar gibi semtleri içeren Bölge 1’in ev-iş yolculuğu ve trafik konusunda sahip olduğu dezavantajları, İstanbul’un diğer bölgelerine erişim kolaylığı ve donatı zenginliği ile telafi ettiği söylenebilir.



Şekil 9. Analiz bölgelerine göre farklılaşan memnuniyet konuları (İst: İstanbul; Koc: Kocaeli; N: Nitelikli işgücü, N/D: Diğer işgücü).



Benzer şekilde Bölge 2, diğer işgücü için “işyerine erişim” açısından düşük memnuniyet, alışveriş, eğlence, kültür ve spor gibi donatılar ve sosyal ilişkiler açısından yüksek memnuniyet sunmaktadır. “Ana ulaşım merkezlerine erişim”deki memnuniyet ise Bölge 1’e göre düşüktür. Ancak Bölge 2’deki nitelikli işgücünün donatılardaki memnuniyeti Bölge 1’deki nitelikli işgücüne göre daha düşük gerçekleşirken, “işyerine erişim” ve “trafik durumu” memnuniyeti daha yüksektir. Tuzla, Pendik gibi İstanbul’un doğu ilçelerini içeren Bölge 2’nin donatılar açısından diğer işgücüne, işyerine erişim açısından nitelikli işgücüne daha yüksek memnuniyet sunduğu söylenebilir.

Gebze, Darıca, Çayırova gibi ilçelerin yer aldığı Bölge 3 “trafik durumu”, “işyerine erişim” ve “sosyal ilişkilerin varlığı” bakımından yüksek memnuniyete sahip olsa da donatı memnuniyeti en düşük bölgedir. Genel olarak donatılardan duyulan memnuniyet tüm bölgelerde düşük olsa da bu durum Bölge 3’te istatistiksel olarak anlamlı düzeyde düşüktür. Bu durum trafik sorunu ve erişim süresine rağmen donatı memnuniyetiyle öne çıkan daha uzaktaki bölgelerin konut için seçilmesini bir ölçüde açıklamaktadır.

Bölge 4 “trafik durumu”, “sosyal ilişkiler”, alışveriş, spor, kültür gibi donatılar ve ana “ulaşım merkezlerine erişim”deki memnuniyet bakımından aynı il içindeki Bölge 3 ile büyük ölçüde benzeşse de, “işyerine erişim”de nitelikli işgücü açısından, donatılarda da diğer işgücü açısından daha düşük memnuniyete sahiptir. İzmit ve çevre ilçeleri içeren Bölge 4 bu anlamda yakın değerlere sahip olduğu İstanbul’daki bölgelerle de rekabet avantajı elde edemekte, özellikle nitelikli işgücü İstanbul’da yer seçmektedir.

### Sonuç ve Politika Önerileri

Bu çalışmada İstanbul Metropolitane alan çeperindeki araştırma-egitim odaklı kurumlarda çalışanların konut yer seçimi ve memnuniyetleri incelenmiş; işgücü niteliğinin yanı sıra, optimum ev-iş yolculuğu ve ile bağlı olarak tanımlanan analiz bölgelerine göre ortaya çıkan farklılıklar tespit edilmiştir. Ankete katılanların yaklaşık %60’ı konut için İstanbul’u seçerken, kalan kesim Gebze ve diğer ilçelere dağılmaktadır. Bu anlamda çalışanlar, iş yerleri Gebze- Kocaeli’de olsa da İstanbul’da yaşamayı tercih etmektedirler. Bu tercihte konut alanının güvenliği en önem verilen konu olurken, çalışanların, optimum ev-iş yolculuğu süresi olarak kabul edilen 30 dakika üzerindeki lokasyonlardaki yer seçimlerini, merkezi konum ve ana ulaşım merkezlerine yakınlık gibi erişilebilirliği vurgulayan tercihlerle dengelediği görülmektedir.

Öne çıkan bir diğer konu kentsel donatı memnuniyetidir. İşgücü niteliğine ve analiz bölgelerine göre farklılıklar olsa da ankete katılan çalışanların en az memnun olduğu konular kültür, eğlence, spor alanı gibi donatılarda yoğunlaşmaktadır. Kültür-sanat, eğlence gibi donatılarda analiz bölgeleri arasında tespit edilen farklılıklar, özellikle nitelik-

li işgücünün, hizmetlere ulaşmak için ev-iş yolculuğunda zaman maliyetine katlandığını göstermektedir. Konut yer seçiminde öne çıkan başlıca konular konutun ve muhitin güvenliği ile erişilebilirlik konularıdır. Burada öne çıkmayan “okul kalitesi” konusunun öneminin, eğitim sistemindeki değişikliklere bağlı olarak gelecekte değişmesi beklenebilir. Bu nedenle değişen ihtiyaçların ve önceliklerin, özellikle çocuklu aileler için, gelecek çalışmalarda yeniden incelenmesi gereklidir.

Çalışma sonuçlarına göre nitelikli işgücünün önemli bir bölümünün merkezi konum, ulaşım merkezlerine yakınlık ve donatılar için konut yer seçiminde optimum ev-iş yolculuğu süresinin üzerinde yolculuk yapacağı lokasyonları seçtiği görülmektedir. Gebze örneğinde ele alınan nitelikli işgücünün konut yer seçimi ve ev-iş yolculuğu tercihlerinin analizi, İstanbul Metropolitane Alanının etkisinin idari sınırların ötesine uzandığını sergilemesi bakımından önemlidir. Elde edilen bulgular çalışanların konut yer seçiminin işyeri lokasyonu kadar kentin sunduğu donatılar ve erişilebilirlik ile ilişkili olduğunu göstermektedir. Ulaşılan sonuçlar idari olarak İstanbul Metropolitane Alanının sınırları içinde olmasa da, Gebze’nin nitelikli işgücünün konut yer seçimi tercihleri açısından İstanbul Metropolitane Alanının fonksiyonel etki alanı içinde olduğunu göstermektedir. İşyerleri-kurumlar Gebze içinde konumlanırken, metropolitane alan nitelikli işgücüne konut alanı ve sosyo-kültürel donatı hizmeti sunmaktadır.

Kentler arasındaki sınırların belirsizleştiği bu yapı içinde hizmet sunumunun nasıl gerçekleştirileceği ele alınması gereken konuların başında gelmektedir. Ulaşım projelerinin-yatırımlarının artışı ve ulaşım teknolojilerindeki iyileşmeler erişilebilirliği güçlendirmekte, kentlere arası etkileşimi ve ev-iş yolculuklarını teşvik etmektedir. Bu çerçevede içinde metropolitane alanın etki alanındaki büyümenin çevredeki diğer yerleşimleri nasıl etkileyeceği, ulaşım başta olmak üzere metropolitane alan sınırı içinde ve dışında hizmet sunumunun nasıl gerçekleşeceği gelecekteki çalışmalarda ele alınması gereken bir konu olarak ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak Gebze’de yer alan araştırma-teknoloji geliştirme odaklı bu oluşumun bir alt-merkez ya da metropolitane kent çeperinde gelişen ileri teknoloji kenti olarak tanımlanması, nitelikli işgücüne sunulan konut ve donatı hizmetleriyle mümkün olabilir. Bu nedenle Gebze’de gelişen bu kurumsal yapının yanı sıra nitelikli yaşam alanlarının oluşturulması, özellikle toplu taşıma ile kentin erişilebilirliğinin geliştirilmesi ve kültür, eğlence gibi sosyo-kültürel donatıların zenginleştirilmesi gereklidir. Kamu sektörünün olduğu kadar özel sektör yatırımlarının da bu doğrultuda yönlendirilmesi önemlidir.

### Kaynaklar

Alkay, E. (2011) “The Residential Mobility Pattern in the Istanbul Metropolitan Area”, Housing Studies, Sayı 26(4), s. 521-539.

- Alonso, W. (1964) *Location and Land Use*, Cambridge: Harvard University.
- Bektaş, B. (2011) "Kapalı Siteler Üzerine Yerel Bir Değerlendirme: Mersin Örneği", *Toplum ve Demokrasi*, Sayı 11, s. 97-114.
- Berköz, L. (2008) "İstanbul'da korunaklı tek-aile konutları: Konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi", *İtüdergisi/a*, Sayı: 7(1), s. 110-124.
- Bender A., Din A., Hoesli M., Brocher S. (2000) "Environmental Preferences of Homeowners: Further evidence using AHP Method", *Journal of Property Investment & Finance*, Sayı 18 (4), s. 445-455.
- Clark, W.A.V., Huang, Y., Withers, S. (2003) "Does commuting distance matter? Commuting tolerance and residential change", *Regional Science and Urban Economics*, Sayı 33, s. 199-221.
- Dökmeci, V. ve Berköz, L. (2000) "Residential-Location Preferences According to Demographic Characteristics in Istanbul", *Landscape and Urban Planning*, Sayı 48, s. 45-55.
- Dökmeci, V., Berköz, L., Levent, H., Yürekli, H., Çağdaş, G. (1996) "Residential preferences in Istanbul", *Habitat International*, Sayı 20 (2), s. 241-251.
- Dündar, Ö. (2002) "Patterns of inner-city migration in Ankara" *The Sustainable City II, The Regeneration and Sustainability*, Ed: Brebbia vd., WIT Press, Boston, s. 207-216.
- Feijten, P. ve van Ham, M. (2009) "Neighbourhood Change... Reason to Leave?", *Urban Studies*, Sayı 46 (10), s. 2103-2122.
- Florida, R. (2002) *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*, Basic Books.
- Frenkel, A., Bendit, E., Kaplan, S. (2013) "Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle", *Cities*, Sayı: 35, s. 33-41.
- Fu, Y. (1995) "Uncertainty, Liquidity and Housing Choices", *Regional Science and Urban Economics*, Sayı 25, s. 223-236.
- Gordon, P., Kumar, A., Richardson, H. (1989) "The Influence of Metropolitan Spatial Structure on Commuting Time", *Journal of Urban Economics*, Sayı 26, s. 138-151.
- Güremen, L. (2016) "Konut ve Yerleşim Alanı Kullanıcı Algısının Memnuniyet ve Tercih Davranışına Etkisi Üzerine Bir Araştırmada Amasya Örneği" *Technological Applied Science*, Sayı 11(2), 24-64.
- Hansen, H. K., Winther, L. (2007) "The Spaces of Urban Economic Geographies: Industrial Transformation in the Outer City of Copenhagen", *Geographisk Tidsskrift, Danish Journal of Geography*, Sayı 107(2), s. 45-58.
- Hansen, W.G. (1959) "How Accessibility Shapes Land Use" *Journal of American Institute of Planners*, Sayı 25, s. 73-76.
- İnal-Çekiç, T. ve Gezici, F. (2009) "Gated communities leading the development on the periphery of Istanbul metropolitan area", *ITU A/Z*, Sayı 6(2), s. 73-97.
- Insch A. ve Florek, M. (2008) "A Great Place to Live, Work and Play, Conceptualising Place Satisfaction in the Case of a City's Residents", *Journal of Place Management and Development*, Sayı 1(2), s. 138-149.
- Jaafar, M., Ramayah, T., Mohamed, O., Hassan, N.L. (2005) "The Determinants of Housing Satisfaction Level: A Study on Residential Development Project by PDC", *Jurnal Kemanusiaan*, Sayı 6, s. 1-20.
- Jansen, S.J.T. (2014) "Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preferences and Choice?" *Housing, Theory and Society*, Sayı 31(3), s. 254-276.
- Kalelioğlu, M. R., Özgür, E.M. (2013) "İkametgâh Memnuniyeti Bağlamında Konut Yeri Seçimi ve İkametgâh Hareketliliği: Bolu Kenti Örneği" *Coğrafi Bilimler Dergisi*, Sayı 11(2), s. 149-168.
- Karsten, L. (2007) "Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location", *Housing Studies*, Sayı 22(1), s. 83-98.
- Kellekçi, Ö. L. ve Berköz, L. (2006) "Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler", *İTÜ Dergisi A*, Sayı 5 (2), s. 167-178.
- Kocatürk, F. ve Bölen, F. (2005) "Kayseri'de konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği" *İTÜ Dergisi A*, Sayı 4(2), s. 17-24.
- Kocatürk-Özcan, F. (2006) "Konut Alanı Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme" *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı 21(2), s. 73-95.
- Kurtuluş, H. (Ed) (2005) *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, Bağlam, İstanbul.
- Li, Ling – Hin (2009) "Community Attachment and Housing Choice in Hong Kong", *Property Management*, Sayı 27 (1), s. 42 – 57.
- Lia, K. (2007) "Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location", *Housing Studies*, Sayı 22 (1), s. 83-98.
- Marın, M.C., Altıntaş, H. (2004) "Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelemesi" *Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Sayı 19(1)*, s. 73-88.
- MARKA (2015) *TR42 Bölge Planı (2014-2023)*, 1. Baskı, Kocaeli.
- Marmasan, D. (2014) "Bir Mekânsal Ayrışma Modeli Olarak Modern Gettolaşma: Televizyon Reklamları Üzerine Bir İnceleme" *Global Media Journal TR Edition*, Sayı 5(9), s. 219-242.
- Marmolejo-Duarte, C. (2007) "Transforming Metropolitan Barcelona: Between the Post Industrial and the Knowledge City", *ENHR International Conference*, 25-28 June, Rotterdam, [www-cpsv.upc.es/documents/W11\\_paper\\_Marmolejo.pdf](http://www-cpsv.upc.es/documents/W11_paper_Marmolejo.pdf) [Erişim tarihi 16. 05. 2015].
- Molin, E. ve Timmermans, H. (2002) "Accessibility Considerations in Residential Choice Decisions: Accumulated Evidence from the Benelux", *82nd Annual Meeting of the Transportation Research Board*, Washington, DC.
- OECD (2004) *Territorial Review Athenne*, [www.oecd.org](http://www.oecd.org) (Erişim Tarihi:17.01.2009).
- Özgür, E.M. ve Yasak, Ü. (2009) "Şehir İçi İkametgâh Hareketliliğine Kuramsal Bir Bakış", *Coğrafi Bilimler Dergisi*, Sayı 7(1), s. 39-50.
- Pagliara, F., Preston, J., Kim, J-H. (2002) "Residential Location Choice Behaviour in Oxfordshire", *Association for European Transport, AET Conference*, Cambridge, UK.
- Pickvance, C. G. (1974) "Life-Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A Path Analytic Approach", *Urban Studies*, Sayı 11, s. 171-178.
- Reed, R. ve Mills, A. (2007) "Identifying the Drivers Behind Housing Preferences of First-time Owners", *Property Management*, Sayı 25 (3), s. 225-241.
- Sassen, S. (1996) "Global City", *Reading in Urban Theory içinde yeniden basım*, Ed: S. Fainstein, S. Campbell, Blackwell Publishers, Cambridge.
- Stutzer, A. ve Frey, B. (2008) "Stress that doesn't Pay: The Com-

- muting Paradox”, *Scandinavian Journal of Economics*, Sayı 110 (2), s. 339–366.
- Tekeli, İ. (2008) “Türkiye’nin Göç Tarihindeki Değişik Kategoriler”, *Göç ve Ötesi*, Türk Tarih Vakfı Yurt Yayınları İlhan Tekeli Toplu Eserler No:3, İstanbul, s. 42-67.
- Türkoğlu, H. (1997) Resident’s satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey. *Landscape and Urban Planning*, Sayı:39, s. 55-67.
- Vogt, C. A. ve Marans, R. W. (2004) “Natural Resources and Open Space in The Residential Decision Process: A Study of Recent Movers to Fringe Counties in Southeast Michigan”, *Landscape and Urban Planning*, Sayı 69, s. 255-269.
- Wang, D. ve Li, S. (2006) “Socio-Economic Differentials And Stated Housing Preferences in Guangzhou, China”, *Habitat International*, Sayı 30, s. 305-326.
- Yigitcanlar, T., O’Connor, K., Westerman, C. (2008) “The making of knowledge cities: Melbourne’s knowledge-based urban development experience”, *Cities*, Sayı 25, s. 63-72.
- Yirmibeşoğlu, F. (1997) İstanbul’da iskân alanlarının yer seçiminde hane halkı nitelikleri ve konut talebi, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul: İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- www.persquaremile.com[Erişim tarihi 17.06.2015]